



---

**Sitzung des Gemeinderates am 27.07.2021**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

**3. Bauleitplanverfahren**  
**3.2 Bauleitplanung; Bebauungsplan Salmanskirchen IV - ehemaliges Molkereigelände - Aufstellungsbeschluss und weiteres Verfahren**

**Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.07.2020 beschlossen, für den Bereich des ehemaligen Molkereigeländes mit Umgriffsflächen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Gelände der ehemaligen Molkerei in Salmanskirchen sowie die sich hieran anschließende Umgebung in Richtung Norden, Osten und Süden weist unterschiedliche Nutzungen auf. Zum Teil sind die Grundstücke unbebaut, zum Teil sind sie bebaut. Die Nutzungen variieren von brachliegenden Gewerbeflächen über Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Betriebe. Insbesondere hinsichtlich der im näheren Umfeld der Molkerei befindlichen unbebauten Flächen stellt sich die Frage, ob diese dem Innenbereich nach § 34 BauGB oder aber auch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Eigentümerin des ehemaligen Molkereigeländes (FINr. 28 der Gemarkung Salmanskirchen) ist die Gemeinde Ampfing. Die Gemeinde hat an der Revitalisierung dieser derzeit brachliegenden Fläche aus städtebaulichen Gründen ein großes Interesse. Zum einen stellt das seit Jahren leerstehende, eindeutig einer gewerblichen Nutzung zuzuordnende Gebäude für das Orts- und Landschaftsbild einen massiven städtebaulichen Missstand dar. Zum anderen werden in der Gemeinde Ampfing dringend Flächen für geförderten Wohnungsbau benötigt. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Ampfing bereits ein Planungsverfahren mit Mehrfachbeauftragung für die Realisierung eines geförderten Wohnungsbaus auf dem Gelände durchgeführt. Einen weiteren Planungsanlass stellt ein Vorbescheidsantrag des Grundstückeigentümers der FINr. 30/1 der Gemarkung Salmanskirchen dar. Auf diesem Grundstück befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, wobei derzeit nicht festgestellt werden kann, ob es sich um einen Betrieb handelt, der landwirtschaftlich privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB ist. Die Klärung der Privilegierung muss im weiteren Verfahren durch die Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit den Fachbehörden (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) erfolgen. Mit einem Vorbescheidsantrag soll die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Schweinemastbetriebes festgestellt werden. Dabei lassen erste Geruchsausbreitungsberechnungen erkennen, dass dieses Vorhaben zu Konflikten mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der näheren Umgebung, insbesondere mit den Wohngebäuden auf den Grundstücken FINr. 101/2 und 27, kommen wird.

Die Gemeinde nimmt die bestehenden Bauwünsche und den Vorbescheidsantrag mit den erkennbaren Konfliktlagen zum Anlass, für den nachfolgend aufgeführten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung entsprechend steuern und ordnen zu können.

Der Bebauungsplan soll folgende Grundstücke umfassen:

FINrn. 24/4, 25, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 27, 28, 30, 30/1 T, 101/1, 101/2, 102 T der Gemarkung Salmanskirchen.

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde die möglicherweise bereits bestehenden und zukünftig entstehenden Konfliktlagen zwischen der Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück FINr. 30/1 verträglich zu regeln. Hierzu kommt in Betracht, beispielsweise durch die Festlegung von Bauräumen, entsprechende Abstände zwischen schutzwürdiger Bebauung und emittierender Bebauung festzulegen. Auch Festsetzungen zum Immissionsschutz werden berücksichtigt.

Weiteres Ziel ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (bezahlbar und barrierefrei). Zudem ist vorgesehen, auf der FINr. 101/1 Einzel- und Doppelhäuser für junge Familien zu schaffen, um die planungsrechtliche Qualität der heute unbebauten Flächen im zukünftigen Planungsumgriff positiv gestaltet und gesteuert wird und sowohl auf diesen Flächen, wie auch auf den anderen, bereits bebauten Flächen, einen entsprechenden Übergang in den Außenbereich zu ermöglichen. Auch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück FINr. 25 – sog. „ehem. Schloss“ mit dem Buswendeplatz und Wartehäuschen sowie dem Maibaumstandort – kommt im Umgriff des zukünftigen Bebauungsplanes in Betracht.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist beabsichtigt ein Dorfgebiet festzusetzen.

GRM Rainer Stöger fand die Lösung aus der „Mehrfachbeauftragung“ für den nördlichen Planungsbereich schöner. Dies wird aber im aktuellen Vorschlag durch zahlreiche Bäume kompensiert.

Von Bürgermeister Josef Grundner wird dazu gesagt, dass die Grundzüge der angesprochenen Planung übernommen wurden. Hier wäre aber noch ein Mehrfamilienhaus angedacht gewesen. Durch die nun geänderte und kürzere Zufahrt entsteht mehr Wohnbauland. Bezüglich der Wärmeversorgung des „kleinen“ Baugebiets wurde mit der Fachhochschule Landshut Kontakt aufgenommen. Von dort werden uns entsprechende Lösungsvorschläge übermittelt. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans wurde auf der Ostseite an die bestehende Bebauung des landwirtschaftlichen Anwesens gelegt, um den gewünschten Bau eines Schweine-Mastbetriebs zu ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplans verhindert dieses Vorhaben nicht, sondern die vorhandene Wohnbebauung auf den Flurnummern 27 und 101/2. Ein Schweinemast-Betrieb ist auf dem Anwesen grundsätzlich möglich, wenn das Bauvorhaben noch Osten verschoben wird.

### **Beschluss**

1. Die Gemeinde Ampfing beschließt für den Bereich der Grundstücke FINr. 24/4, 25, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 27, 28, 30, 30/1 T, 101/1, 101/2, 102 T der Gemarkung Salmanskirchen einen Bebauungsplan „Salmanskirchen IV“ „Ehemaliges Molkereigelände“ mit Umgriffsflächen aufzustellen; der Umgriff und Geltungsbereich ergibt sich aus dem Entwurf (Anlage 1 vom 20.07.2021). Der Aufstellungsentwurf vom 20.07.2021 wird hiermit gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt das Aufstellungsverfahren durchzuführen und nun mit der ersten Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beginnen.

**ungeändert beschlossen      Ja: 19    Nein: 0**

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Ampfing, 30.07.2021

  
Hans Wimmer  
Geschäftsstellenleiter



